



**ALUEELLINEN MARKKINAKATSAUS, KEVÄT 2023**

# **OULUN SEUDUN KIINTEISTÖMARKKINAT**

---

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry  
KTI Kiinteistötieto

- ▶ **ASUNTORAKENTAMISEN ALOITUKSET LASKUSSA, MUUTAMA ISO TOIMITILAHANKE KÄYNNISSÄ**
- ▶ **KIINTEISTÖKAUPPAVOLYYMIT SELVÄSSÄ LASKUSSA ENNÄTYKSELLISEN KORKEAN VUODEN JÄLKEEN**
- ▶ **TOIMISTO- JA ASUNTOVUOKRIEN ODOTETAAN NOUSEVAN INFLAATION SIIVITTÄMINÄ**
- ▶ **KÄYTTÖASTEET HYVÄLLÄ TASOLLA OULUSSA**

Asuntorakentamisen aloitukset laskivat Oulussa noin 40 prosenttia vuonna 2022 edellisen vuoden poikkeuksellisen korkealta tasolta. Toimistojen ja tuotannollisten kiinteistöjen rakentamisvolyymit ovat sen sijaan pysyneet korkeina. Myös kaupankäynti oli aktiivista etenkin vuoden 2022 ensimmäisellä puoliskolla, ja Oulun seudun kiinteistökauppojen vuosivolyymi ylsi ennätykselliseen 560 miljoonaan euroon. Kaupankäynti on kuitenkin hiljentynyt selvästi ja tuottovaatimusten nousu laskee kiinteistöjen markkina-arvoja. Toimistojen ja asuntojen nimellisivuokrien odotetaan nousevan inflaation siivittäminä. Sekä toimistojen että asuntojen käyttöasteet ovat Oulussa korkeampia kuin monissa muissa suurissa kaupungeissa, ja vajaakäytön odotetaan pysyvän ennallaan.

Talouden toimintaympäristö muuttui voimakkaasti vuoden 2022 aikana, kun Venäjän aloittama hyökkäyssota lisäsi talouden epävarmuutta, ja inflaatio ja korot lähtivät nopeaan nousuun. Alkuvuoden vahvan kehityksen ansiosta Suomen bruttokansantuote kasvoi noin kaksi prosenttia vuonna 2022, mutta vuoden 2023 alussa julkaistuissa talousennusteissa kuluvan vuoden BKT:n kasvuennusteet ovat olleet hieman miinuksella tai korkeimmillaan nollatasoa. Ennusteet viennin volyymin kehityksestä vuonna 2023 puolestaan vaihtelevat nollan molemmin puolin. Kohtuullisella tasolla säilyvän työllisyyden, odotettujen palkankorotusten sekä hidastuvan inflaation odotetaan tukevan yksityistä kulutusta vuoden jälkipuoliskolla. Myös investointien ennakoidaan säilyvän kohtuullisella tasolla.

Pohjois-Pohjanmaan maakunnan arvonlisäys on ollut vuodesta 2016 lähtien joka vuosi positiivinen. Myös vuonna 2020 maakunnan arvonlisäys kasvoi 2,1 prosentilla, vaikka lähes kaikissa muissa suurissa maakunnissa arvonlisäys laski. Vuonna 2021 arvonlisäys kääntyi taas selkeään kasvuun ympäri Suomen, ja Pohjois-Pohjanmaalla arvonlisäys kiihtyi peräti +9,4 prosenttiin. Sekä vuonna 2020 että 2021 Pohjois-Pohjanmaan arvonlisäys oli kaikkia muita suuria maakuntia positiivisempi. Vuoden 2022 lukuja ei ole tästä tilastosta vielä saatavilla.

Työllisyys kehittyi positiivisesti kaikissa Suomen suurimmissa kaupungeissa vuonna 2022. Oulun keskimääräinen työttömyysaste oli vuonna 2022 työ- ja

elinkeinoministeriön työnvälitystilaston mukaan 11,4 prosenttia, joka oli 1,6 prosenttiyksikköä edellistä vuotta matalampi lukema. Työttömien määrä on kuitenkin kasvanut kuluneen talven aikana, ja helmikuussa 2023 Oulussa oli yli 800 työtöntä työnhakijaa enemmän kuin viime vuoden helmikuussa. Oulun työttömyysaste oli helmikuussa 2023 Jyväskylää ja Lahtea matalampi, mutta korkeampi kuin muissa yli 100 000 asukkaan kaupungeissa.

### **Nettomaahanmuutto muodosti yli puolet Oulun väkiluvun kasvusta**

Tilastokeskuksen ennakkotilaston mukaan Oulun väkiluku kasvoi vuonna 2022 noin 2300 asukkaalla, ja vuoden lopussa kaupungissa oli noin 211 800 asukasta.

Väestönmuutos oli hivenen edellisvuotta korkeampi, ja yli puolet siitä muodostui nettomaahanmuutosta. Vuonna 2022 nettomaahanmuutto kasvoi yli 300 asukkaalla edellisestä vuodesta ja oli lähes 1200 henkilön verran positiivinen. Kuntien välinen nettomuutto kasvatti Oulun väkilukua vajaalla 700 henkilöllä ja luonnollinen väestönlisäys noin 450 henkilöllä. Luonnollinen väestönlisäys oli vuonna 2022 hieman pienempää kuin muutamana edellisenä vuonna.

Oulun seutukunnan muista kunnista väkiluku kasvoi Kempeleessä ja Limingassa, sekä niukasti myös Hailuodossa. Lumijoen, Muhoksen ja Tyrnävän ja viereisessä Oulunkaaren seutukunnassa sijaitsevan lin asukasluvut laskivat muutamilla kymmenillä henkilöillä vuonna 2022.

## RAKENTAMINEN

### Asuntorakentamisen aloitukset laskivat Oulussa

Koko Suomessa aloitettiin vuonna 2021 noin 47 000 asunnon rakentaminen, mikä oli 2000-luvun ennätysmäärä. Oulussakin asuntoaloitusten määrä nousi yli 3200 asuntoon, joka oli 2000-luvun toiseksi korkein lukema. Vuoden 2022 aikana rakentamisen volyymit kääntyivät laskuun Venäjän aloittaman hyökkäyssodan, rakennus- ja rahoituskustannusten nousun ja yleisen taloudellisen epävarmuuden takia. Asuntoaloitusten määrä pysyi yhä suhteellisen korkeana, noin 38 000 asunnossa vuonna 2022, mutta etenkin vuoden loppupuoliskolla rakentaminen hidastui kaikkialla Suomessa.

Tilastokeskuksen alustavien tietojen mukaan Oulussa aloitettiin 1903 asunnon rakentaminen vuonna 2022. Lukema oli samaa tasoa vuosien 2019 ja 2020 kanssa, mutta 40 prosenttia matalampi kuin vuoden 2021 korkea aloitusmäärä. Myönnettyjen asuntorakennuslupien määrä puolestaan pysyi samalla tasolla kuin edellisenä vuonna. Sekä vuonna 2021 että 2022 Oulussa myönnettiin uusia asuntorakennuslupia noin 2500 asunnolle. Valmistuneiden asuntojen määrä puolestaan kasvoi edellisestä vuodesta noin 20 prosentilla yli 2400 asuntoon vuonna 2022. Sekä aloitettujen että valmistuneiden asuntojen määrässä Oulu oli vuonna 2022 Suomen kuudennella sijalla Helsingin, Espoon, Turun, Tampereen ja Vantaan jälkeen. Myönnettyjen lupien määrässä Oulu puolestaan oli Vantaan yläpuolella viidentenä. [1]

Muista Oulun seudun kunnista asuntorakentaminen on vilkkainta Kempeleessä, jossa aloitettiin vuonna 2022 yli 150 asunnon rakentaminen. Sielläkin määrä laski noin neljänneksellä edellisestä vuodesta, ja Limingassa asuntoaloitusten määrä väheni vielä voimakkaammin vain 32 asuntoon vuonna 2022. Lissä puolestaan aloitettiin selvästi enemmän asuntoja kuin edellisinä vuosina, 75 kappaletta.

Vuokra-asuntojen osuus koko vakinaisesti asutusta asuntokannasta on kasvanut viime vuosina tasaisesti Oulussa, ja vuoden 2021 lopussa se oli Tilastokeskuksen mukaan 43,1 prosenttia. KTI:n rakennushanketilastojen mukaan Oulussa oli maaliskuussa 2023 rakenteilla yli 400 vuokra-asuntoa kokonaan vuokratyöön tulevilla rakennuksilla. Rakennuttajina viime aikojen vuokra-asuntohankkeissa on toiminut kotimaisia asuntosijoitusyhtiöitä ja -rahastoja sekä valtion tukemia vuokra-asuntoja omistavia toimijoita. Esimerkiksi asuntosijoitusyhtiö Joo Group (entinen Asuntoyhtymä) on sijoittajana useassa vuosina 2022-2023 valmistuvassa vuokra-asuntorakennuksessa Oulussa.

### Toimitilarakentamisen volyymit nousseet korkealle tasolle

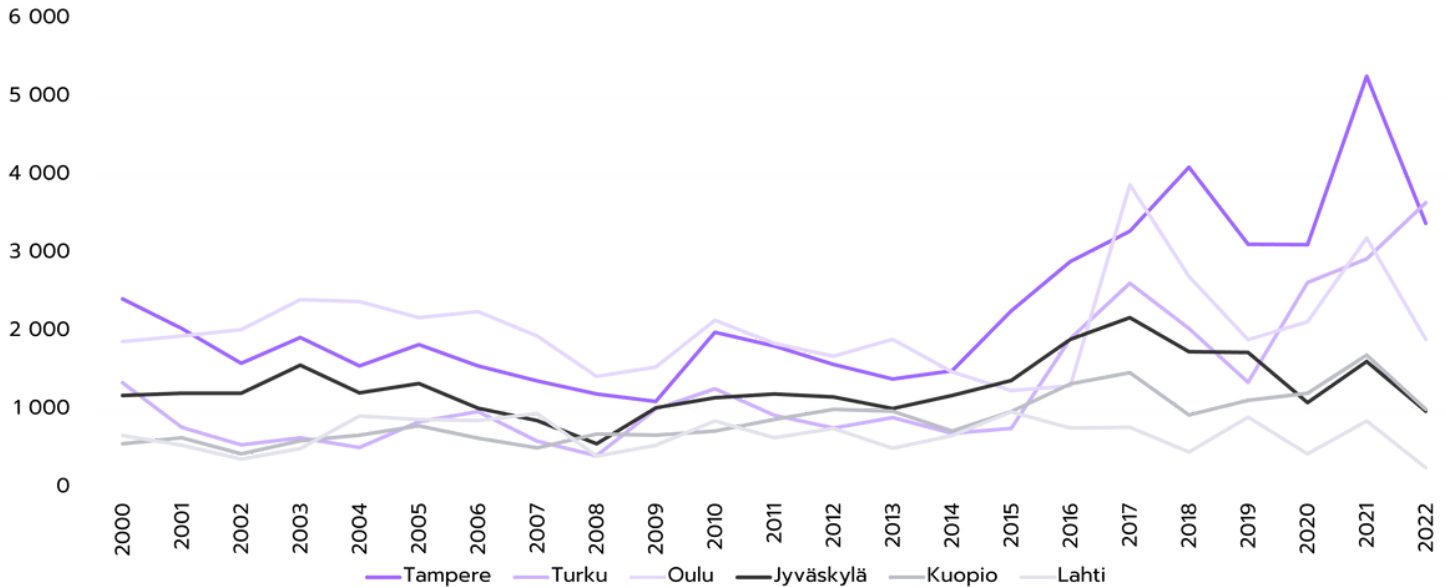
Rakentamisen volyymien odotettu lasku ei juurikaan näy vielä Oulun seudun toimitilarakentamisessa, joka on kohonnut

[1] Tilastokeskuksen luvut saattavat toisinaan hieman poiketa kaupunkien omista tilastoista. Tilastokeskuksen rakennustuotannon tilastotiedot perustuvat kuntien rakennusvalvontaviranomaisten Digi- ja väestötietovirastolle toimittamiin ilmoituksiin rakennusluvanvaraisista rakennushankkeista ja rakennusvaiheista.



**Aloitettut asuntorakennushankkeet kasvukeskuksissa**

asunnot, kpl

*Lähde: Tilastokeskus, Rakennettu ympäristö -palvelu*

poikkeuksellisenkin korkealle tasolle. Oulun seudulla oli KTI:n seurannan mukaan rakenteilla vuoden 2023 maaliskuussa jopa noin 47 000 neliötä toimisto- ja 43 000 neliötä tuotannollisia tiloja. Korkeat volyymit johtuvat osittain parista hyvin suuresta hankkeesta, mutta joka tapauksessa rakenteilla on neliömääräisesti huomattavasti enemmän hankkeita kuin muissa pääkaupunkiseudun ulkopuolisissa kasvukeskuksissa.

Suurin hanke on käynnissä Linnanmaalla, jossa Nokian käyttöön tuleva Home of Radio -kampus sisältää noin 55 000 neliötä toimisto-, laboratorio- ja tuotantotiloja. Hankkeen pääsijoittaja on yhdysvaltalainen sijoitusyhtiö LCN Capital Partners ja pääurakoitsijana toimii YIT. Toinen suuri käynnissä oleva toimistorakennushanke on uusi pääpoliisiasema, jotta Senaatti-kiinteistöt rakennuttaa Ruskonselkään. Limingantullin

alueelle valmistuu syksyllä 2023 puolestaan 4 300 vuokrattavan toimistoneliön uudisrakennus.

Puolisen tusinaa uutta liiketilahanketta valmistui Oulun seudulle vuonna 2022, ja liiketilakanta kasvoi vajaalla 20 000 neliöllä. Keväällä 2023 käynnistyi Kaakkurin alueella 9 000 neliön liikekiinteistöhanke, jonka on määrä valmistua maaliskuussa 2024. Hankkeen sijoittajana toimii Evlin hallinnoima kiinteistörahasto ja kehittäjänä Tekova. Raksilan alueelle suunnitellaan uusia market-kiinteistöjä nykyisten iäkkäiden rakennusten tilalle.

Asemakaavamuutoksessa on tarkoitus osoittaa yhteensä 16 000 kerrosneliömetriä Osuuskauppa Arinalle ja Keskolle. Alueelle rakennettava liikekeskus olisi tarkoitus avata vuosina 2025-2026. Raksilaan suunnitellaan myös asunto-, toimisto- ja muuta liiketilarakentamista.

## KIINTEISTÖSIIJOITUSMARKKINAT

### Kiinteistökauppamarkkinat hiljenivät loppuvuodesta

Koko Suomen vuoden 2022 kiinteistökauppavolyymi ylsi KTI:n tilastoissa 7,3 miljardiin euroon. [2] Kaupankäynti hidastui selkeästi vuoden loppua kohden taloustilanteen epävarmuuden kasvaessa. Ensimmäisen vuosipuoliskon kiinteistökauppavolyymi ylsi lähes 4,5 miljardiin euroon, joka oli kaikkien aikojen korkein tammi-kesäkuun volyymi. Kolmannella vuosineljänneksellä volyymi laski 1,5 miljardiin euroon ja loka-joulukuussa noin 1,3 miljardiin euroon. Vuosivolyymi oli vilkkaan alkuvuoden ansiosta lopulta muutaman prosentin korkeampi kuin vuonna 2021, ja myös vuosia 2019 ja 2020 korkeampi. Vuosi 2023 on alkanut kiinteistökauppamarkkinoilla sangen hiljaisissa merkeissä, ja ensimmäisen vuosineljänneksen volyymi jäi vain hieman yli 400 miljoonaan euroon.

Asuntokiinteistöt olivat toista vuotta peräkkäin kiinteistökauppamarkkinoiden vaihdetuin sektori 29 prosentin osuudellaan kokonaisvolyymista (2,1 mrd euroa). Yhteiskuntakiinteistöt muodostivat yli viidenneksen vuoden 2022 kokonaisvolyymista ja niiden volyymi oli ennätyksellisesti noin 1,6 miljardia euroa. Yhteiskuntakiinteistöjen kauppavolyymia nostivat viime vuonna useat kaupunkien tekemät suuret kaupat.

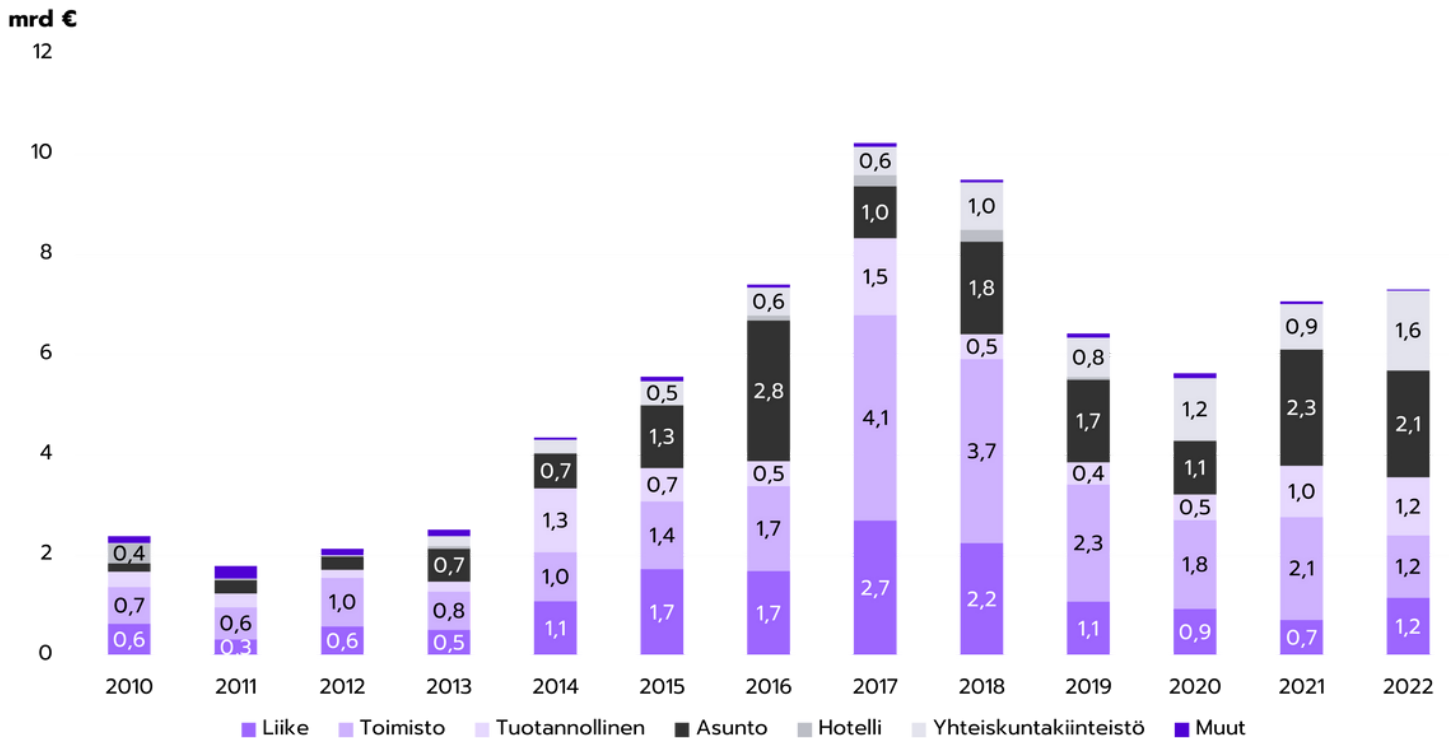
[2] KTI laskee kaupankäyntivolyymiin mukaan yli miljoonan euron arvoiset ammattimaisten toimijoiden tekemät kiinteistökaupat. Tonttikaupat ja sisäiset järjestelyt eivät sisälly lukuihin.

Toimistokiinteistöjen kaupankäynti puolestaan laski matalimmalle tasolleen vuoden 2014 jälkeen, noin 1,2 miljardiin euroon, mikä vastasi 17 prosenttia kokonaisvolyymista. Sekä liike- että tuotannollisten kiinteistöjen osuus vuoden 2022 kokonaisvolyymista oli noin 16 prosenttia. Vuoden 2023 ensimmäisellä neljänneksellä kauppvoja tehtiin harvakseltaan kaikilla merkittävimmillä kiinteistösektoreilla.

### Oulun seudun kiinteistökauppavolyymi kohosi yli puoleen miljardiin euroon

Monista muista suurista kaupunkiseuduista poiketen Oulun seudun kiinteistökauppavolyymi kasvoi voimakkaasti vuonna 2022. KTI tilastoi viime vuonna Oulun seudun merkittävien kiinteistökauppojen vuosivolyymiksi 560 miljoonaa euroa, kun vuosina 2019-2021 Oulun seudun vuosivolyymi oli 150-180 miljoonan euron välissä. Viime vuoden volyymi päihitti myös selvästi aiemman Oulun seudun ennätysvolyymien – 380 miljoonaa euroa vuonna 2018 – KTI:n vuodesta 2006 alkavissa tilastoissa. Vuoden 2022 kaupat painottuivat Oulussa vuoden alkupuoliskolle, ja ostajina kaupoissa oli enimmäkseen kotimaisia kiinteistösijoitusrahastoja ja ulkomaisia sijoittajia.

Oulun seudun volyymi oli vuonna 2022 kaupunkiseuduista toiseksi korkein. Pääkaupunkiseutu on perinteisesti aivan omilla lukemillaan, ja vuonna 2022 pääkaupunkiseudun volyymi oli noin 3,7 miljardia euroa. Kaikki muut suuret kaupunkiseudut jäivät kuitenkin selvästi

**Kiinteistökauppavolyymi Suomessa kiinteistösektoreittain***Lähde: KTI Transaktioseuranta*

Oulun taakse. Turun, Tampereen ja Jyväskylän seuduilla kaupankäyntivolyymit olivat viime vuonna 340-420 miljoonan euron välimaastossa, Lahdessa 190 miljoonaa euroa ja Kuopiossa 100 miljoonan euron paikkeilla. Myös esimerkiksi Seinäjoella ja Vaasassa tehtiin yksittäisiä suuria kiinteistökauppoja viime vuonna.

Oulun seudun volyymia nostivat vuonna 2022 etenkin kaksi poikkeuksellisen suurta kauppaa. Oulun kaupunki myi alkukesästä kuuden yhteiskuntakiinteistön salkun Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöille noin 165 miljoonan euron kauppahinnalla. Salkkuun sisältyi muun muassa Oulun kaupunginsairaalan kiinteistö. Toinen suurkauppa tilastoitui LCN Capital Partnersin tekemästä sijoituksesta Nokian Home of Radio -

kampukseen. Vaikka esisopimus investoinnista julkaistiin vuoden 2021 lopulla, KTI tilastoi kaupan vuoden 2022 neljännelle vuosineljännekselle, jolloin hankkeen rakentaminen lähti varsinaisesti liikkeelle.

Yhteiskuntakiinteistöistä tehtiin pari muutakin merkittävää transaktiota viime vuonna. Esimerkiksi maaliskuussa yhdysvaltalainen Medical Properties Trust osti Pohjola Vakuutuselta Suomesta neljä sairaalakiinteistöä, joista yksi sijaitsee Oulussa. Myös useampi vuokra-asuntokiinteistö vaihtoi Oulussa omistajaa sekä yksittäisinä kauppoina että osana suurempia portfolioita. Esimerkiksi Joo Group hankki 141 vuokra-asuntoa Hartelalta Höyhtyän kaupunginosasta, ja SATO myi noin 2000 vuokra-asuntoa eri puolilta

Suomea ruotsalaiselle Heimstadenille, ja salkku sisälsi asuntokiinteistöjä myös Oulusta. Elite Alfred Bergin kiinteistörahastot, joita Evli nykyään hallinnoi syksyllä 2022 tapahtuneen yrityskaupan seurauksena, tekivät pari merkittävää toimitilahankintaa ostamalla Cramon logistiikkakeskuksen ja rakenteilla olevan autokauppakiinteistön Oulusta vuonna 2022.

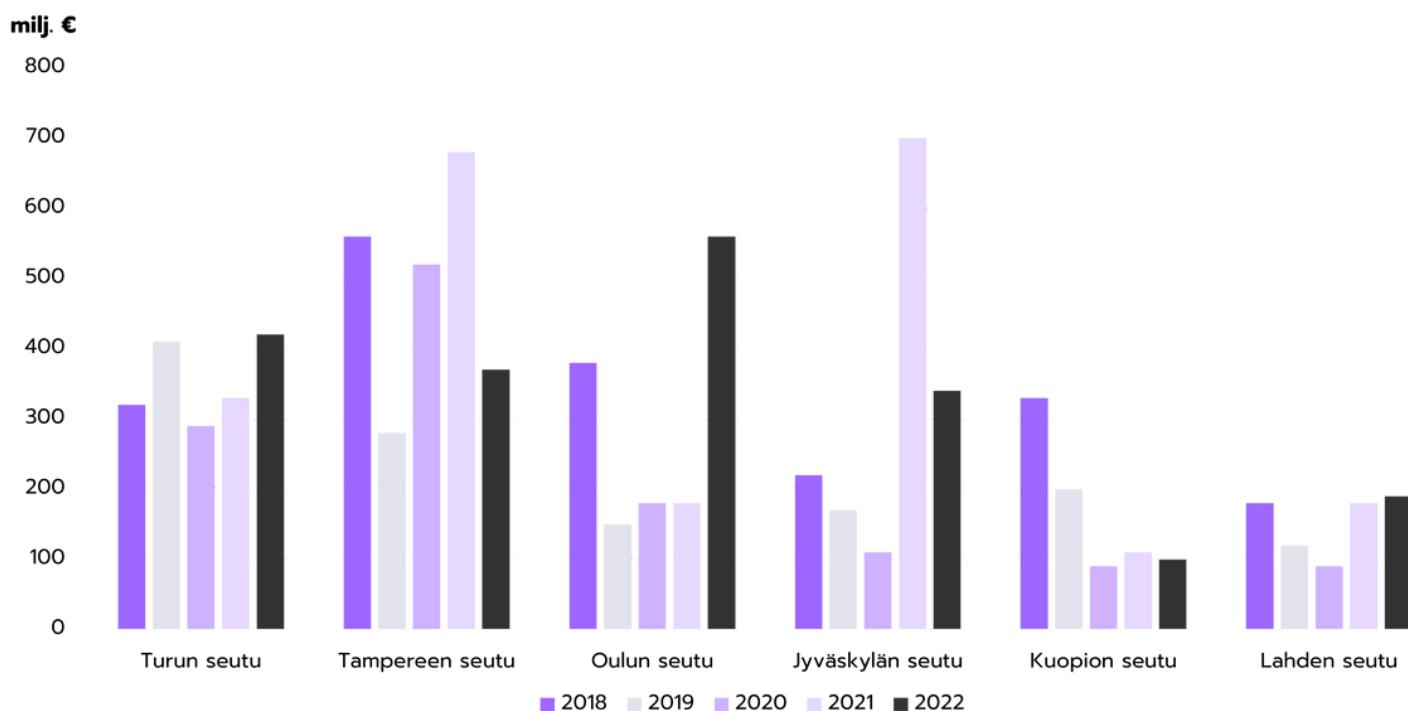
### Liikekiinteistöjen kauppavolyymin odotetaan laskevan Oulun seudulla

Korkojen nousu, rahoituksen saatavuuden tiukkeneminen ja yleinen talouden epävarmuus vähentävät kaupankäynnin edellytyksiä lähitulevaisuudessa. Valtakunnallisessa Rakli-KTI Toimitilabarometrissa [3] kiinteistöalan asiantuntijoiden odotukset kaupankäyntivolyymien kehityksestä

kääntyivät negatiivisiksi vuoden 2022 aikana. Etenkin ulkomaisen sijoittajakysynnän kehitysodotukset romahtivat vuoden edetessä. Lokakuun 2022 Rakli-KTI Toimitilabarometrissa yli 60 prosenttia vastaajista ennakoii ulkomaiseen sijoittajakysyntään laskua, ja sen saldoluku putosi lähes yhtä matalaksi kuin koronakriisin puhjetessa, -47:ään. Myös kotimaisen sijoittajakysynnän odotusten saldoluku putosi lievästi miinukselle, kun viime vuosina vilkkaasti kauppaa tehneiden kiinteistörahastojen sijoitusmahdollisuudet kiristivät.

*[3] KTI toteuttaa yhteistyössä Raklin kanssa kahdesti vuodessa Rakli-KTI Toimitilabarometrin, joka on valtakunnallinen kiinteistöalan ammattilaisille suunnattu kysely. Barometria on tehty vuodesta 1995 lähtien. Lokakuussa 2022 barometriin vastasi 49 asiantuntijaa.*

### Merkittävien kiinteistökauppojen volyyymi kasvukeskuksissa



Lähde: KTI Transaktioseuranta



Uusia ulkomaisia kiinteistösijoittajia on silti tullut Suomeen sodan aikanakin, ja entuudestaan Suomessa toimivat ulkomaiset sijoittajat ovat kasvattaneet salkkujaan. Yhteensä ulkomaiset ammattisijoittajat ostivat vuonna 2022 Suomessa kiinteistöjä noin 3,5 miljardilla eurolla. Toisella vuosipuoliskolla ulkomaisten sijoitusten euromääräinen volyymi oli noin 20 prosenttia ensimmäistä vuosipuoliskoa matalampi, mutta toisaalta ulkomaisten sijoittajien osuus kaupoista kasvoi vuoden loppua kohti. Alkuvuodesta suuria kauppvoja tekivät useat Pohjoismaiden ja jopa Euroopan ulkopuolelta tulevat sijoittajat, mutta pohjoismaisten sijoittajien osuus kaikista ulkomaisten sijoittajien tekemistä kaupoista kasvoi viime vuoden loppua kohti mentäessä.

Tammi-helmikuussa 2023 toteutetussa Alueellisessa toimitilabarometrissa [4] Oulun, Tampereen, Turun ja Jyväskylän paikalliset asiantuntijat ennakoivat kiinteistökauppavolyymien pääosin laskevan tulevan vuoden aikana. Etenkin liikekiinteistöjen kauppavolyymien odotetaan laskevan kaikilla seuduilla vuoden 2023 aikana. Toimistoissa Oulun seudun asiantuntijoiden odotukset poikkesivat muista kaupunkiseuduista, sillä ainoastaan Oulun seudulla suurempi osa vastaajista ennakoi toimistojen kauppavolyymien kasvavan. Tuotannollisten

*[4] KTI toteuttaa kerran vuodessa Alueellisen toimitilabarometrin, joka suunnataan Tampereen, Turun, Oulun ja Jyväskylän seuduilla toimiville kiinteistöalan ammattilaisille. Alueelliseen toimitilabarometriin saatiin talvella 2023 yhteensä 42 vastausta. Oulun seudun kysymyksiin vastasi barometrissa seitsemän kiinteistöalan asiantuntijaa.*

kiinteistöjen sijoitusnäkymät olivat myös hieman plussalla Oulussa.

### **Parhaiden kohteiden tuottovaatimukset pysyneet melko ennallaan**

Korkojen nousu ja epävarma taloustilanne nostavat kiinteistöjen tuottovaatimuksia, jotka ovat monin paikoin olleet ennätysellisen matalalla tasolla viime vuosina. Esimerkiksi Helsingin keskustassa hyvälaatuisen toimiston keskimääräinen nettotuottovaatimus nousi lokakuun Rakli-KTI Toimitilabarometrissa 3,8 prosenttiin, eli 0,4 prosenttiyksikköä kevättä 2022 korkeammaksi. Tämän jälkeen sijoittajakysynnän hiljeneminen ja epävarmuuden kasvu ovat nostaneet tuottovaateita entisestään. Viimeaikaisten kiinteistökauppojen vähäinen määrä hämärtää hinnanmuodostusta voimakkaasti nykytilanteessa.

Oulussakin prime-toimistojen tuottovaatimukset ovat kääntyneet nousuun. Vuoden 2023 alussa tehdyssä Alueellisessa toimitilabarometrissa paikalliset asiantuntijat arvioivat kaikilla Oulun keskeisillä toimisto-osamarkkinoilla tuottovaatimukset keskimäärin 0,1-0,2 prosenttiyksikköä korkeammiksi kuin talven 2022 vastaavassa kyselyssä. Oulun keskustan toimistokiinteistön keskimääräinen tuottovaatimus oli nyt 6,5 prosenttia. Liikekiinteistöissä tuottovaatimusten nousu oli voimakkaampaa. Oulun keskustassa sijaitsevan hyvälaatuisen liikekiinteistön tuottovaatimus nousi barometrissa 0,3 prosenttiyksiköllä 6,7 prosenttiin ja Limingantullin liikekiinteistöalueella

tuottovaatimukset nousivat vielä voimakkaammin lähelle kahdeksaa prosenttia. Barometrin pieni vastaajamäärä on kuitenkin syytä huomioida tuloksia tulkittaessa.

### **Sijoituskiinteistöjen markkina-arvot kääntyivät laskuun sekä Oulussa että koko Suomessa**

Tuottovaatimusten nousun myötä sijoituskiinteistöjen markkina-arvot ovat laskeneet lähes kautta linjan. Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoita kuvaavan KTI Kiinteistöindeksin [5] kokonaistuotto laski vuonna 2022 0,6 prosenttiin, joka oli vuosituuhannen vaihteessa aloitetun Kiinteistöindeksin historian matalin tuotto. Kokonaistuotto muodostui 4,2 prosentin nettotuottoasteesta ja -3,4 prosentin arvonmuutoksesta.

Korkeimman kokonaistuoton tarjosivat toista vuotta peräkkäin tuotannolliset kiinteistöt, joihin kuuluu erilaisia logistiikka-, varasto- ja teollisuuskiinteistöjä. Tuotannolliset kiinteistöt olivat ainoa kiinteistösektori, jossa arvonmuutos pysyi positiivisena, ja sektorin kokonaistuotoksi mitattiin 10,2 prosenttia. Viime vuosina hyvin tuottaneiden vuokra-asuntokiinteistöjen

markkina-arvot puolestaan laskivat vuonna 2022 yli viidellä prosentilla, ja niiden kokonaistuotto painui -2,6 prosenttiin, eli kaikista kiinteistösektoreista matalimmaksi.

Myös Oulussa sijaitsevien kiinteistöjen arvonmuutos kääntyi vuonna 2022 negatiiviseksi. Kokonaistuotto laski edellisen vuoden kahdeksasta prosentista 3,5 prosenttiin, joka oli kuitenkin koko maan keskiarvon yläpuolella. Asuntojen ja liikekiinteistöjen markkina-arvot laskivat, ja kokonaistuotot jäivät näillä sektoreilla kolmen prosentin tuntumaan. Toimistojen markkina-arvot pysyivät puolestaan ennallaan ja korkeahkon nettotuottoasteen ansioista Oulun toimistojen kokonaistuotto ylitti seitsemän prosenttia vuonna 2022.

## **VUOKRAT JA TILAKYSYNTÄ**

### **Toimistotilojen käyttöön kohdistuu yhä uusia paineita**

Koronapandemian vaikutukset toimistotilojen käyttöön pysyttelevät edelleen epäselvinä, kun yritykset hakevat etä- ja hybridityön toimintamallejaan. Useimmissa yrityksissä etätöiden määrä on jäämässä huomattavasti pandemiaa edeltävää aikaa korkeammalle tasolle, mikä osaltaan vähentää tilatarvetta. Toisaalta monipuoliset hybridityömallit asettavat tiloille entistä korkeampia laatuvaatimuksia, kun toimistoilta tulee löytyä niin viihtyisiä ja toimivia tiimityötiloja kuin rauhallisempia tiloja keskittymistä vaativaan työskentelyyn ja virtuaalikokouksille.

*[5] KTI Kiinteistöindeksi mittaa ammattimaisten kiinteistösijoittajien suorien kiinteistösijoitusten kokonaistuottoa, joka muodostuu nettotuotosta ja arvonmuutoksesta. Vuoden 2022 aineistossa oli Oulusta mukana 91 kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu markkina-arvo oli yli 600 miljoonaa euroa*

Tämänhetkinen toimintaympäristö luo osaltaan uusia paineita tilankäytölle, kun yritysten huomio kiristyyssä taloustilanteessa kiinnittyy herkästi kustannuksiin. Tehottomassa käytössä olevista tilaresursseista saatetaan hakea säästöjä - etenkin, mikäli yrityksen tilanne edellyttää leikkauksia myös henkilöstö- ja muihin kustannuksiin. Kärjistyessään tilanne voi johtaa toimistomarkkinoilla esimerkiksi laajenevaan alivuokrausaktiviteettiin, mikäli ennen pandemiaa on sitouduttu senhetkisillä oletuksilla pitkiin vuokrasopimuksiin.

Odotukset toimistotilojen tarpeelle ovat pääsääntöisesti laskusuuntaisia. Tilanne näkyy jo nyt useimmissa suurissa kaupungeissa negatiivisena toimistotilojen nettokäyttöönottona ja kasvavana vajaakäyttönä. Oulussa toimistotilojen vajaakäyttöaste laski Catellan tilastojen mukaan vielä vuoden 2022 alkupuoliskolla, ja kääntyi pieneen nousuun syksyllä. Vuoden 2022 lopussa Oulun toimistojen vajaakäyttöaste oli Catellan mukaan 5,5 prosenttia, joka oli matalin lukema kaikista Suomen suurista kaupungeista. Vain Turussa toimistojen vajaakäyttöaste on lähellä Oulun tasoa, mutta esimerkiksi Tampereella, Jyväskylässä ja pääkaupunkiseudulla tyhjän tilan suhteellinen osuus oli yli kymmenen prosenttia vuoden 2022 lopussa. Liike- ja tuotannollisten tilojen vajaakäyttö on toimistojakin pienempää. Oulun liiketilojen vajaakäyttöaste nousi Catellan mukaan vuoden 2022 aikana 2,2 prosentista 2,6 prosenttiin, ja tuotannollisten tilojen vajaakäyttöaste laski puolella prosenttiyksiköllä 1,9 prosenttiin.

Suurten kiinteistösijoittajien salkuista koostuvassa KTI:n vuokratietokannassa tyhjän toimistotilan määrä on vähentynyt Oulussa kahtena viime vuonna. Syyskuussa 2022 Oulun toimistotiloista oli kuusi prosenttia tyhjillään KTI:n tietokannassa.

Myös liike- ja tuotannollisten tilojen käyttöasteet paranivat Oulussa KTI:n vuokratietokannassa vuonna 2022.

Alueellisen barometrin vastaajat arvioivat käyttöastetilanteen pysyvän hyvänä Oulun seudulla myös tänä vuonna. Sekä liiketiloissa, toimistoissa että tuotannollisissa tiloissa suunnilleen yhtä moni vastaaja ennakoi tyhjien tilojen määrän kasvavan kuin vähenevän, ja saldoluvut olivat kaikissa tilatyypeissä nollan tuntumassa.

### **Oulun keskustan toimistovuokrien arvioidaan nousevan**

Alueellisen barometrin vastaajat arvioivat hyvän toimistotilan markkinavuokratasoksi Oulun keskustassa keskimäärin 19,9 euroa, joka oli samaa tasoa kuin talvella 2022 tehdyssä kyselyssä. Muilla keskeisillä toimistoalueilla keskimääräiset neliövuokrat olivat barometrissa 15 euron paikkeilla. Tulevan vuoden aikana barometrin vastaajat arvioivat toimistovuokrien kehittyvän positiivisesti Oulussa. Kaikki barometriin vastanneet arvioivat Oulun keskustan toimistovuokrien nousevan seuraavien 12 kuukauden aikana, ja odotukset olivat selkeästi positiivisia myös muilla kysytyillä toimistoalueilla, Lentokentätien vartta lukuun ottamatta. Euromääräisesti kasvuodotukset olivat kuitenkin pääosin pieniä. Kyselyn pienen

vastaajamäärän takia luvuista ei voi tehdä kovin pitkälle meneviä johtopäätöksiä, mutta etenkin Oulun keskustassa nähdään selvästi nousupaineita toimistovuokrille.

Korkean inflaation johdosta reaalivuokrat saattavat kuitenkin laskea, vaikka nimellisivuokrat nousisivatkin.

KTI:n vuokratietokannassa Oulun ydinkeskustassa Pokkisen kaupunginosassa toimistotilojen mediaanineliövuokra oli syyskuussa 2022 noin 18,4 euroa ja yläkvartiili yli 22 euroa. Nämä tunnusluvut olivat yli kaksi euroa korkeampia kuin edellisestä syksystä.

Tuotannollisissa tiloissa Alueellisen toimitilabarometrin vastaajat arvioivat vuokrien pysyvän enimmäkseen ennallaan ympäri Oulua. Poikkeuksen tekivät kaksi

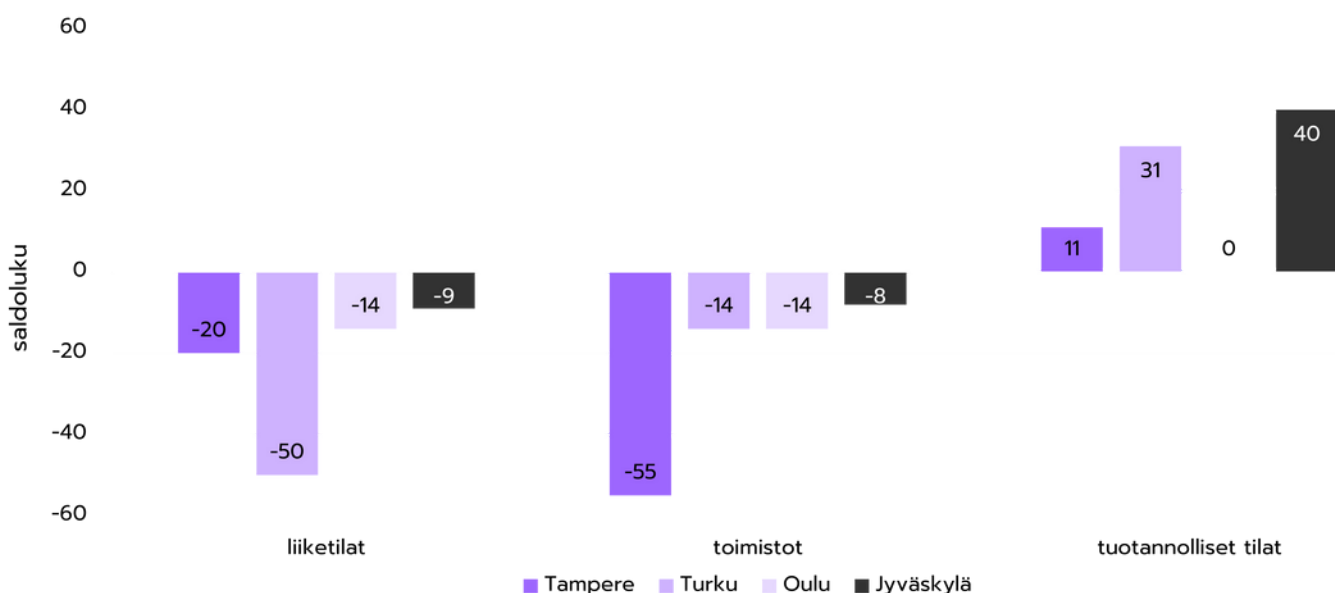
tuotannollisten tilojen osamarkkinaa, joissa vuokraodotusten saldoluvut olivat selvästi positiivisia: Limingantullin-Äimäraution-Karjasillan alue ja Ruskon-Laanelan-Takalaanilan alue.

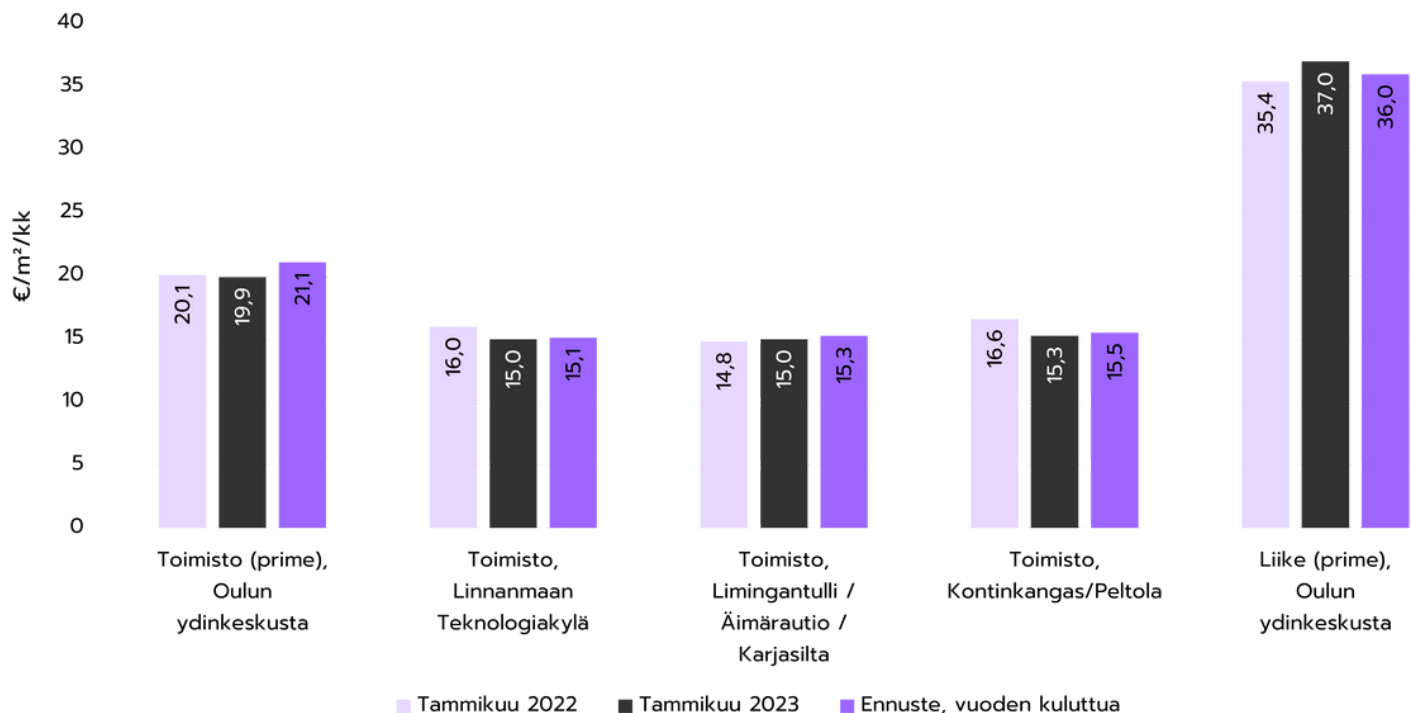
Samoin liiketilavuokrien arvioitiin Alueellisessa barometrissa pysyvän melko ennallaan. Esimerkiksi Oulun keskustassa liiketilavuokraodotusten saldoluku nousi nollaan oltuaan kahtena edellisellä vuonna selvästi miinuksella. KTI:n vuokratietokannassa keskustan Pokkisessa liiketilojen mediaanineliövuokra nousi noin eurolla edellisestä syksystä ja oli syyskuussa 2022 27,7 euroa.

Liiketilavuokrien yläkvartiili on vaihdellut viime vuosina 40 euron molemmin puolin, ja viime syksynä se laski vajaaseen 36

### Vajaakäytön kehitysodotukset, Alueellinen Toimitilabarometri

*Saldoluku = tyhjien tilojen määrän pienenemiseen ja tyhjien tilojen määrän kasvuun uskovien vastaajien osuuksien välinen erotus. Saldoluvun ollessa positiivinen suurempi osa vastaajista ennakoivat tyhjien tilojen määrän vähenevän eli vajaakäytön pienenevän.*



**Bruttovuokrat**

*Lähde: KTI:n Alueellinen toimitilabarometri, talvi 2023*

euroon. Barometrin vastaajien keskimääräinen arvio laadukkaan liiketilan markkinavuokratasosta Oulun keskustassa puolestaan nousi 37 euroon per neliö.

### **Oulun asuntovuokrat nousivat yli kaksi prosenttia viimeisten 12 kuukauden aikana**

Koronapandemia ja voimakkaasti kasvava vuokra-asuntotarjonta johtivat 2020-luvun alussa vuokra-asuntokiinteistöjen käyttöasteiden laskuun etenkin pääkaupunkiseudulla, mutta myös useissa muissa suurissa kaupungeissa. KTI:n tietokannassa Oulun vapaarahoitteen vuokra-asuntokannan käyttöaste oli matalimmillaan keväällä ja kesällä 2021 hieman alle 91 prosenttia. Sen jälkeen käyttöasteet kääntyivät jälleen nousuun. Maaliskuussa 2023 Oulun vuokra-asuntojen käyttöaste oli tasan 96 prosenttia, joka oli

kaksi prosenttiyksikköä vuoden 2022 kevättä korkeampi lukema. Muissa suurissa kaupungeissa vuokra-asuntokiinteistöjen käyttöasteet olivat Oulua matalampia: Turussa, Tampereella ja Jyväskylässä käyttöasteet olivat KTI:n tietokannassa 95 a pääkaupunkiseudulla, Lahdessa ja Kuopiossa vielä selkeästi matalampia.

Oulussa asuntovuokrien nousu hidastui vuonna 2021, mutta kääntyi taas vähän voimakkaampaan nousuun vuonna 2022. KTI:n uusia asuntovuokrasopimuksia kuvaava Oulun vuokraindeksi nousi 2,2 prosenttia maaliskuun 2022 ja maaliskuun 2023 välisenä aikana. Nousu kiihtyi vuoden 2023 alussa, sillä tammi-maaliskuussa 2023 Oulun indeksi nousi 1,0 prosenttia edelliseen vuosineljänneksen verrattuna. Vuokrien kasvu oli yksiöissä ja kaksioissa hieman voimakkaampaa kuin suuremmissa



asunnoissa. Muista suurista kaupungeista asuntovuokraindeksin vuosimuutos oli kahden prosentin tuntumassa myös Tampereella, Jyväskylässä ja Turussa. Kuopiossa ja Lahdessa uusien asuntovuokrien indeksit nousivat noin 1,5 prosenttia, Vantaalla sekä Espoossa noin prosentin ja Helsingissä vuosimuutos jäi vain +0,1 prosenttiin.

Koko voimassa olevaa vuokrasopimuskantaa kuvaava niin kutsuttu vallitsevien vuokrien indeksi nousi maaliskuun 2022 ja maaliskuun 2023 välisenä aikana Oulussa 2,1 prosenttia, Tampereella 2,8 prosenttia ja pääkaupunkiseudulla keskimäärin 0,9 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna. Indeksin vuosinousu jäi kaikissa suurissa kaupungeissa selkeästi inflaatiota matalammaksi, eli vallitsevassa markkinatilanteessa vuokrien ndeksikorotukset ovat siis jääneet

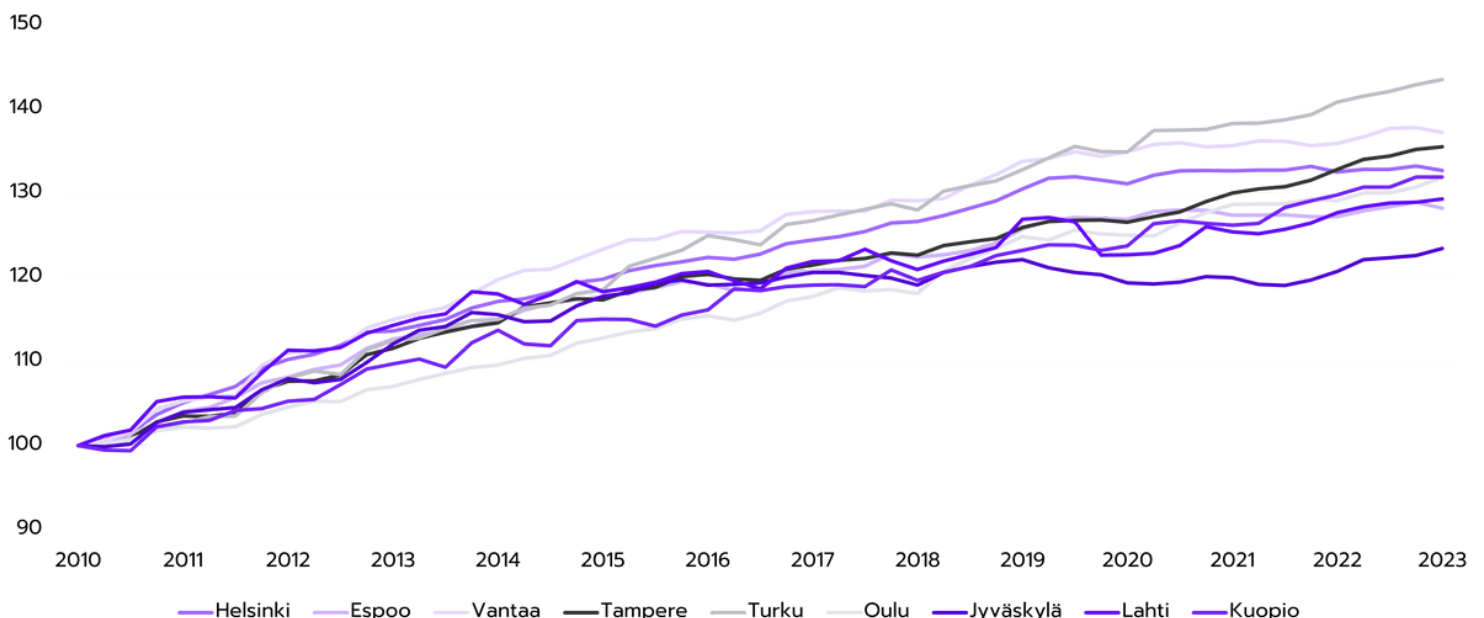
huomattavasti yleistä hintatason muutosta maltillisemmiksi. KTI:n asuntovuokratietokannan mukaan Oulun keskustassa sijaitsevan kaksion mediaanineliövuokrat ovat 16 euron tuntumassa.

Asuntovuokrien nousun odotetaan inflaation siivittämänä jatkuvan. Raklin vuokra-asuntobarometrissa [6] Oulun asuntovuokrien kehitysodotukset ovat nousseet selkeästi positiivisiksi viimeisten kahden vuoden aikana. Tuoreimmassa, maaliskuussa 2023 toteutetussa barometrissa yli 60 prosenttia vastaajista arvioi sekä pienten (yksiöt ja kaksiot) että suurempien asuntojen vuokrien nousevan Oulussa.

*[6] Rakli on tehnyt vuodesta 2009 lähtien Raklin vuokra-asuntobarometriä, joka on valtakunnallinen asuntomarkkinoiden ammattilaisille suunnattu kysely. KTI toteuttaa kyselyn Raklin toimeksiannosta kahdesti vuodessa. Maaliskuussa 2023 barometriin vastasi 59 asiantuntijaa.*

## Asuntovuokraindeksit

*indeksi Q1 / 2010 = 100, vapaa vuokranmääritys*



*Lähde: KTI Vuokravertailu, asunnot*